

!!!! List! Büros, Wohnungen, Hallen, 22 Stellplätze in einem Komplex!!!!



Mengendamm 12

30177 Hannover

Vermietbare Fläche:	2.218,00 m ²
Kaufpreis:	3.950.000,00 EUR
x-fache Miete:	19,70
Scout-ID:	138156645



Ihr Ansprechpartner:

Hildebrand-Immobilien

Herr Frank Hildebrand

E-Mail: hildebrand-immobilien@email.de

Web: <http://hildebrand-immobilien.de>

Objektart:	Bürogebäude
Grundstücksfläche:	1.850,00 m ²
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	124,00 kWh/(m ² *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr laut Energieausweis:	1969
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	15 Min.

Provision für Käufer: 5,95% inkl. 19% MWst

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 5,95 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

!!!! List! Büros, Wohnungen, Hallen, 22 Stellplätze in einem Komplex!!!!



Mengendamm 12

30177 Hannover

Vermietbare Fläche:	2.218,00 m ²
Kaufpreis:	3.950.000,00 EUR
x-fache Miete:	19,70

Objektbeschreibung:

Auf ca. 1.850 m² befindet sich dieses interessante und gepflegte Objekt bestehend aus einem 6-stöckigen Hauptgebäude, einem Anbau mit 4 Appartements, 2 Hallen und großer Parkfläche.

Hauptgebäude:

- EG - 4. OG Büros
- 5. OG Büro und Appartements (darf auch komplett als Wohnung genutzt werden)
- Kellergeschosse separat vermietet

Anbau:

- 2 Vollgeschosse, Appartements
- voll unterkellert

Hallenanbau:

- 2 Lager-Werkhallen
- Firsthöhe 4,10 m
- beheizt und unterkellert
- zzgl. Garagen/Lagerhalle (Schleppdach)

Mietflächen:

- Büros 1212 m²
- Wohnungen 411 m²
- Lager/Halle 233 m²
- Keller 331 m²
- Garagenhalle 46 m²

Miethöhen:

Büroflächen: aktuell zwischen 8,00 € und 10,00 €, bei Neuvermietung 10,00 €

Wohnflächen: aktuell zwischen 7,27 € und 15,00 €, bei Neuvermietung 15,00 €

Hallen: aktuell zwischen 3,75 € und 4,00 €, bei Neuvermietung 5,50 €

Keller: aktuell zwischen 2,50 € und 4,00 €, bei Neuvermietung 3,90 €

Eine 53kWh Photovoltaikanlage befindet sich auf den Auskragungen der einzelnen Geschosse und auf/an dem Fahrstuhlschachtaufbau. Eine Mitveräußerung ist alternativ zu der Vermietung der Flächen der Auskragungen möglich.

Die Hof- und Außenflächen sind gepflastert bzw. gärtnerisch gestaltet. 22 Pkw-Stellplätze sind vorhanden. Die Hallenflächen sind beheizbar und unterkellert. Eine Ladezone mit Rampe ist vorhanden.

1GB Glasfaseranschluss
53 kw Photovoltaik-Anlage 18,5 Cent Einspeisevergütung, 40 Cent für Mieter
CAT-Verkabelung
Rasterdecken
Außenjalousien
Personenaufzug
Lastenaufzug
Innenaufteilung der Büroflächen variabel gestaltbar

Hallenhöhe ca. 4 m

Ausstattung:

Hauptgebäude und Anbau wurden ca. 1969 errichtet, der Hallenanbau einige Jahre zuvor. Eine durchgreifende Sanierung und Nutzungsänderung fand in den Jahren 1985 bis 1988 statt. Dabei wurden die Obergeschosse des Hauptgebäudes zur Büronutzung ausgebaut. U. a. wurden neue Kabelkanäle, Rasterdecken und Außenjalousien im 1., 2. und 3. OG eingebaut und der Innenausbau erneuert. Eine umfassende Renovierung von Treppenhaus, Aufzugsanlage, Innenräumen in der Mehrzahl der Geschosse sowie Parkplatz- und Außenraumgestaltung fand in den Jahren 1997 und 1998 statt.

Eine Erneuerung des Außenanstrichs und die Renovierung des 5. OG wurden in den Jahren 2000/2001 durchgeführt. In den Folgejahren wurden die Mietflächen in Anpassung an die veränderte Marktlage weiter aufgeteilt. Zuletzt wurde im Jahr 2009/2010 die Bürofläche im EG neu ausgebaut und von ursprünglich einer Gewerbeeinheit in zwei Büroeinheiten umgewandelt.

In den vergangenen Jahren wurden die Sanitäranlagen der Büroetagen sowie die Badezimmer der Appartements erneuert.

Das Hauptgebäude ist in einem Stützenraster von 4 m x 5 m um ein Treppenhaus mit Personen- und Lastenfahrstuhl errichtet. Die Innenaufteilung der Geschosse ist daher variabel. Die Obergeschosse sind jeweils mit leichten Innenwänden in 1 bis 3 abgeschlossene Büroeinheiten pro Geschoss aufgeteilt. Derzeit befinden sich in Hauptgebäude und Anbau 14 Büros mit Größen zwischen 25 und 268 m² sowie 5 Appartements.

Lage:

Das Grundstück liegt in guter Stadtlage im Stadtteil List nördlich des Lister Kirchwegs, etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Bäckerei, Supermarkt, Gaststätten) sind in unmittelbarer Nähe und im Stadtteil in ausreichendem Maße vorhanden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus, Stadtbahn Vier Grenzen) sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den Fernverkehr erfolgt über den Lister Kirchweg und die Podbielskistraße oder die Vahrenwalder Straße.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung. Bitte nehmen Sie unsere Verbraucherinformationen und Allgemeine Geschäftsbedingungen, die wir Ihnen beiliegend

!!!! List! Büros, Wohnungen, Hallen, 22 Stellplätze in einem Komplex!!!



Mengendamm 12

30177 Hannover

Vermietbare Fläche: 2.218,00 m²
Kaufpreis: 3.950.000,00 EUR
x-fache Miete: 19,70

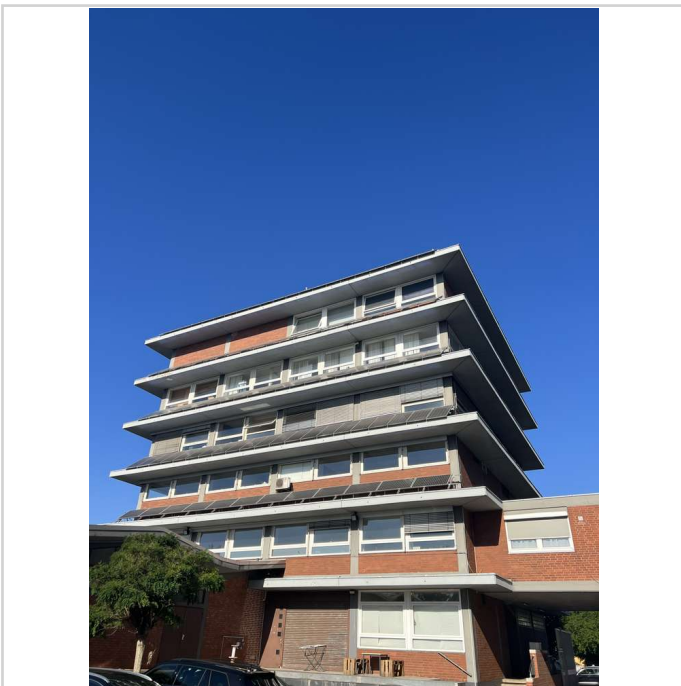
zur Verfügung stellen, zur Kenntnis.



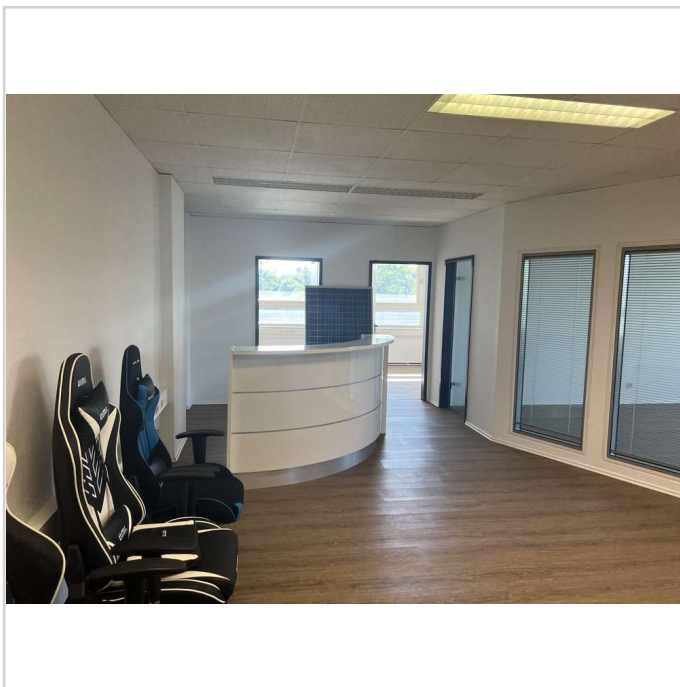
Ansicht West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Ost



!!!! List! Büros, Wohnungen, Hallen, 22 Stellplätze in einem Komplex!!!



Mengendamm 12

30177 Hannover

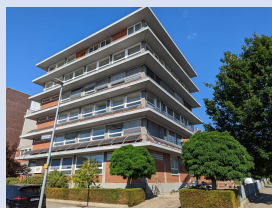
Vermietbare Fläche: 2.218,00 m²

Kaufpreis: 3.950.000,00 EUR

x-fache Miete: 19,70



!!!! List! Büros, Wohnungen, Hallen, 22 Stellplätze in einem Komplex!!!



Mengendamm 12

30177 Hannover

Vermietbare Fläche: 2.218,00 m²

Kaufpreis: 3.950.000,00 EUR

x-fache Miete: 19,70



!!!! List! Büros, Wohnungen, Hallen, 22 Stellplätze in einem Komplex!!!



Mengendamm 12

30177 Hannover

Vermietbare Fläche: 2.218,00 m²
Kaufpreis: 3.950.000,00 EUR
x-fache Miete: 19,70

